

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:  
Nach § 4 Abs. 3  
Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung  
Nr. 4 Gartenbaubetriebe  
Nr. 5 Tankstellen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen gleich Firsthöhe (FH) wird mit 9,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem zu errichtenden Gebäude.
- 2. Die Traufhöhe (TH) wird mit max. 5,00 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante Mitte Erschließungsstraße vor dem zu errichtenden Gebäude.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB

- 1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

III. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA

§ 1 Geltungsbereich

- 1. Diese örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 01/98.

§ 2 Dachform und Dachneigung

- 1. Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- 2. Die Dachneigung ist nur zulässig von 35° - 48°.
- 3. Als Farbe für die Dacheindeckung ist nur zulässig: rot bis rotbraun, RAL 3000 bis 3013, 3016 bis 3020, 3031.
- 4. Zulässig sind nur nichtglänzende Dachsteine und Dachziegel aus Ton oder Beton (Zement). Zulässig sind auch Sonnenkollektoren und Dachflächenfenster. Die maximale Größe der Dachflächenfenster darf 30 % der zugeordneten Dachfläche nicht überschreiten.
- 5. Abweichend sind für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen ausnahmsweise Flachdächer und Dachneigungen unter 35° zulässig.

§ 3 Einfriedungen

- 1. Als Einfriedung sind nur zulässig Staketzäune oder Hecken.
- 2. Die Höhe der Staketzäune ist mit max. 1,20 m bezogen auf die Oberkante OK des anstehenden Geländes zulässig.

§ 4 Gestaltung der Außenwände

- 1. Die Außenwände sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk oder Holz auszuführen. Generell unzulässig sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, fasergebundene Zementprodukte, künstliche Materialnachbildungen sowie glänzende Materialien und Beschichtungen.
- 2. Wandflächen können Beläge aus dem zulässigen Dacheindeckungsmaterial erhalten.
- 3. Oberhalb der Traufe sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

IV. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- § 1 Für die in der Zeichnung Standortbezogen entlang der Straße dargestellte Bäume sind zu verwenden:

Eberesche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Baumhasel

unter der Bedingung:

Hochstamm, 3 x v. mit Ballierung  
Stammumfang 16 - 18 cm

Abstand der Bäume 15 m untereinander.

Vom verbindlich festgesetzten Standort der Bäume kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten dies erfordern.

- § 2 Private Grünflächen östlich und westlich des Weges zum Wohngebiet „Kallendorfer Weg“  
Auf den privaten Grünflächen sind folgende Baumarten zu verwenden:

Heimische oder heimisch gewordene Laubbäume, wie:

Sommerlinde, Winterlinde, Roßkastanie, Hainbuche, Vogelkirsche, Vogelbeere, Birke, Rotbuche, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn.

Im Eingangsbereich vom Kallendorfer Weg ist als Einzelbaum eine Traubenweide zu pflanzen. Entsprechend der in der Zeichnung ausgewiesenen Flächenbepflanzung westlich des Weges sind folgende Sträucher zu verwenden:

Mittelhohe und hohe Sträucher:  
Mittelhohe Arten: Berberitze, Apfelrose, Scheinquitte, Brombeere, Ranunkelstrauch, Feuerdorn, Ginster

Wuchsklasse: 2 x verschult Containerware  
Bepflanzung: mehrreihig versetzt in 1 m Abstand auf gesamter Fläche

Höhe: 60 - 100 cm

Hohe Arten: Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuß, Pfeifenstrauch, Hundsrose, Schneeball, Wildbirne, Salweide, Rote Heckenkirsche,

Wuchsklasse: 2 x verschult Containerware  
Bepflanzung: mehrreihig versetzt in 1 m Abstand auf gesamter Fläche

- § 3 Private Grünflächen hinter den Häusern

2 m breite Heckenpflanzung

Entsprechend der in der Zeichnung ausgewiesenen Flächen sind zu verwenden:

Mittelhohe Arten: wie § 2  
Hohe Arten: wie § 2

Bepflanzung: 2-reihig versetzt in einem Abstand von 1 m

Zulässig sind auch Schmitthecken aus Hainbuche (Carpinus bettelus)

- § 4 Pflanzpflicht auf dem Baugrundstück:

1 Baum pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche

Arten: hochstämmige Obstbäume alter Sorten

Apfel

- Halberstädter Jungfernapfel
- Kaiser Wilhelm
- Prinzenapfel
- Baumann-Renette
- Rote Sternrenette
- Schöner aus Nordhausen
- Harberts Renette
- Adersleber Klarapfel
- Gelber Edelapfel
- Klarapfel
- Bohnapfel
- Gravensteiner
- Goldparmäne
- Reneklöde
- Jakobapfel
- Jakob Lebel
- Landsberger Renette
- Prinz Albrecht von Preußen
- Gelber Belefleur

Sauerkirschen

- Schattenmorelle
- Heimann

Pflaumen

- Hauspflaume
- Wangenheim
- The Czar
- Nancy-Mirabelle
- Emma Leppermann
- Große Grüne
- Althahn

Birnen

- Gute Luise
- Diels Butterbirne
- Williams Christ
- Köstliche von Charneau
- Nordhäuser Winterforelle
- Clapps Liebling
- Prinzessin Marianne
- Muskatellerbirne
- Solauer
- Pastorenbirne

Süßkirschen

- Badeborner
- Büttners Rote Knorpel
- Piro
- Querfurter Königskirsche
- Große Germersdorfer
- Kassins Frühe
- Schwarze Harzkirsche
- Große Schwarze Knorpel

- § 5 Private Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Gehwege

Zur Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück ist deren Herstellung unter Verwendung von Pflastersteinen mit mindestens 30 % Fugenteil, Schotterrassen oder Rasengittersteine vorzunehmen.

- § 6 Öffentliche Grünfläche

Die Fläche entlang des Friedhofes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Freifläche soll so gestaltet sein, daß sie sich in das Landschaftsbild und den parkähnlichen Charakter des Friedhofes einfügt. Diese Fläche soll als naturnahe Gehölzpflanzung eine Abgrenzung zum Friedhof schaffen.

Diese Fläche ist als naturnahe Pflanzfläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Es sind Sträucher, Heister und Hochstämme laut Pflanzliste §§ 1 und 2 zu pflanzen.

Für die orientlichen Grünflächen wird Gebrauchsrassen vorgeschrieben.

- § 7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliches Parken nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mit Rasenfugen oder als Schotterrassen) zu befestigen. Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sollen diese besser in das Landschaftsbild integriert werden.

Nur im Bereich der Parkplätze (südlich des Weges) ist die nichtfruchtende Sorte Prunus Avium „Plena“ zulässig.

geändert am: 26.10.99

Unterschrift:

Siegel

